

Gebäudebewertung in Kurzform für 2025: Roonstraße 5, 51643 Gummersbach

Ursprungsgebäude: 1898 als Gründerzeitvilla errichtet

Kernsanierung in hochwertiger Ausführung: ca. 1988-1992 Innen und Außen, weitere umfangreiche Modernisierung und Gebäudeerweiterung in den Jahren von 2000 bis 2024 (Anlage)

Wände	Bruchstein der Kellerwände sonst Ziegelsteinmauerwerk
Decken	Trägerdecke über KG, sonst Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen mit Zwischenpodesten
Dach	Walmdach mit Bitumenschindeleindeckung 2010 erneuert
Außenflächen	Wärmedämmputz mit Anstrich überwiegend
Fußböden	EG und Bad OG Marmor, sonst Teppichböden, KG Fliesen
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung von 2001, teilw. elektr. Rollläden, Schall- und Wärme gedämmt, im EG mit Sicherheitsglas
Türen	Holz mit Glaseinsätzen, Hauseingangstüren Holz mit Isoglas
San. Installation	Hauptbad im OG mit Marmorverkleidung der Wände und Boden, bodengleiche Dusche, Wanne Bad in der DG Wohnung mit Wanne und Dusche, 3 Wc's in den Zwischengeschossen und Büro
Elektroinstallation	seit 1988 überwiegend erneuert
Heizung	Gas-Zentralheizung, Blockheizkörper in allen Räumen, Bürobereich teilw. Fußbodenheizung
Sonstiges	3 Einbauküchen, jeweils im UG, EG und DG

Bewertung in Anlehnung an die Ermittlung des Gutachterausschusses Oberbergischer Kreis, herausgegeben im Grundstücksmarktbericht 2025:

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 wurden aus 152 im Berichtszeitraum 2023 -2024 untersuchten Verkaufsfällen die Rohertragsfaktoren für 2 Bodenrichtwertzonen ausgewertet. (Anlage Auszug aus Grundstücksmarktbericht 2025 Seite 89)

Für freistehende Einfamilienhäuser in der Bodenrichtwertzone > 140,--€/m² (Bodenrichtwert Bewertungsobjekt in der Roonstraße 340,€/m²) und einer mittleren Wohnfläche von 147 m² wurden folgende Faktoren zur Wertermittlung ermittelt:

Rohertragsfaktor: 31,9

Durchschnittlicher Kaufpreis: 2440 €/m² Wohnfläche

Miete : 6,0 €/m²

Aufgrund der hier vorliegenden Gebäudeausstattung ist von einer mindestens erzielbaren Miete 9,-- €/m² auszugehen.

Kaufpreis/m² bei Anwendung des von obiger Ermittlung abweichenden Qualitätsmerkmals, das durch die erzielbare Miete bestimmt ist:

$$2.440,--€/m^2 \times 9,00 \text{ € pro } m^2 / 6,00 \text{ € pro } m^2 = \underline{3.660 \text{ €/m}^2}$$

Immobilienwert unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Wohnfläche :

$$\underline{\text{Roonstraße 5, 51643 Gummersbach : } 260 \text{ m}^2 \times 3.660,-- \text{ €/m}^2 = 951.600,-- \text{ €}}$$